



Contribution & Préconisations de l'Association des Professionnels de la Location Meublée

**au débat du comité de pilotage de la Mairie de Paris du 10 mars 2011,
et à l'étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme,
sur les locations meublées à Paris.**

I. Préambule et contexte :

La location d'un logement meublé est une nécessité dans de nombreuses situations de la vie. S'il apparaît évident que la location meublée peut répondre à des besoins liés aux activités touristiques, il semble moins évident, pour certains observateurs, qu'elle soit une réponse indispensable à des besoins de formation, d'activité professionnelle, ou d'évolution des modes de vie.

La diversité des besoins que doit satisfaire la location meublée ne permet pas de la définir par ses deux extrêmes : D'un côté la location touristique de courte durée et de l'autre côté la location meublée à titre de résidence principale de longue durée.

Cette vision simplifiée conduirait, en interdisant la courte durée pour n'autoriser que la longue durée, à oublier tous les besoins intermédiaires, que l'on pourrait définir comme le besoin de disposer d'un logement temporaire :

- Pendant les travaux de rénovation de sa résidence principale ;
- Pour faire des études ou une formation de quelques mois à Paris ;
- Pour visiter en famille Paris ;
- Pour accompagner un proche devant suivre un traitement médical spécialisé ;
- Pour se loger temporairement, après une séparation ou un divorce ;
- Pour une mutation professionnelle temporaire à Paris alors que la famille reste en province ;
- Pour disposer d'un hébergement temporaire dans son quartier lors des visites de sa famille ;
- Etc...

Loin d'être une exception, ni une caricature, ces exemples montrent la diversité des besoins et la nécessité de pouvoir y répondre en proposant toutes les durées possibles.

Interdire les locations meublées inférieures à un an, c'est s'interdire de répondre à des besoins qui sont inhérents à la vie dans une capitale dont l'attractivité mondiale est un atout.

Dans ce contexte l'APLM, souhaite contribuer pleinement à l'étude conduite par l'APUR afin de mieux définir les besoins et de définir les conditions d'une régulation qui, tenant compte de toutes les réalités de la location meublée, soit réaliste, sans effet pervers, et repose sur une démarche qualité.

II. Etat des lieux de la location meublée à Paris :

a. De quoi parle-t-on ?

La notion de meublé implique que l'appartement doit comprendre un équipement suffisant pour permettre la vie courante : mobilier, équipement ménager, vaisselle, le tout en quantité suffisante pour assurer une vie normale compte tenu du nombre de couchages offert.

En pratique, et pour les professionnels, la location meublée se définit comme la location d'un appartement entièrement équipé, quelque soit la durée du contrat. Indépendant de la durée de location, la location meublée peut être faite à titre de résidence principale ou à titre de résidence secondaire ou temporaire.

La location saisonnière, autre terminologie rencontrée, est définie selon l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 comme étant une location d'une durée maximale de 90 jours consécutifs et non renouvelable.

Le meublé de tourisme, est défini par l'article D324-1 du Code du tourisme comme un appartement à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Pour revendiquer cette appellation, il faut faire une déclaration en Mairie. Celle-ci n'est pas obligatoire, mais dans ce cas on n'est pas meublé de tourisme.

Il apparait dès lors :

- Que location saisonnière et le meublé de tourisme ne sont pas des définitions strictement équivalentes ;
- Que la location meublée à titre de résidence principale, si elle impose un contrat d'un an, n'impose pas que le besoin du locataire soit d'y rester un an ;
- Que la location meublée à titre de résidence secondaire, si elle n'impose pas un contrat d'un an, peut répondre à un besoin d'hébergement de plusieurs mois, voir d'un an et plus.

Cette diversité des définitions rend l'analyse du marché difficile. Elle impose que toute estimation chiffrée définisse précisément le périmètre mesuré.

L'APLM estime à 20.000 le nombre d'appartements en location meublée à Paris. Il s'agit de locations meublées regroupant toutes les durées de location, qu'elles soient en résidence principale ou en résidence temporaire. Il ne s'agit en aucun cas de 20.000 appartements en location saisonnière et encore moins de 20.000 meublés de tourisme.

b. Qui sont les acteurs traditionnels et les nouveaux entrants ?

En France, les sociétés spécialisées dans la location meublée sont représentées d'une part par l'APLM et d'autre part par la FNAIM.

L'essor de la location meublée s'est fait avec celui d'Internet. Il apparaît aujourd'hui qu'Internet favorise l'émergence d'une nouvelle génération d'acteurs mondialisés.

Wind et Rbnb sont les archétypes de ces acteurs mondialisés présents dans plus de 2.000 villes et plus de 110 pays.

Il apparaît d'ores et déjà que ces acteurs ont leur propre interprétation des réglementations applicables en France.

Il n'est pas certain qu'une interprétation restrictive de la réglementation ne favorise pas ce type d'acteurs au détriment des acteurs locaux, et des professionnels exerçant en France. La mise en œuvre et le contrôle des réglementations par les propriétaires individuels n'en seraient que plus difficiles.

c. Les résultats principaux de l'enquête OPINIONWAY-APLM relatifs aux locataires et à leur séjour

Sur une base de 286.155 nuitées, correspondant à 1959 locations, l'enquête montre que :

- Les durées de séjour sont bien réparties entre courts, moyens et longs séjours ;
- 32% nuitées se font avec 3 personnes et plus ;
- La location meublée génère des dépenses annexes importantes qui profitent aux commerces de proximité. Les prix et l'envie de vivre aux couleurs locales sont les principales motivations à la location meublée. Une recherche de liberté et d'indépendance émerge aussi ainsi que la nécessité de se loger à plusieurs ;
- La quasi totalité des locataires juge la location d'un appartement meublé comme une solution adaptée à leur besoin.

d. Les résultats principaux de l'enquête OPINIONWAY-APLM relatifs aux appartements et aux propriétaires :

Sur une base de 267 propriétaires, l'enquête montre :

- Un parc locatif composé majoritairement de petites surfaces (75% de studios et deux pièces), réparti de façon assez homogène sur tout Paris, avec une légère prépondérance des arrondissements centraux.
- Des propriétaires en grande majorité résidents en France (plus de 80% des clients des professionnels, davantage pour les propriétaires utilisant les sites d'annonces).
- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un appartement, loué en moyenne 22 semaines par an ; la majorité des propriétaires ne loue que l'été (- de 4 semaines). Il s'agit dans ce cas de leur résidence principale.
- 64% des appartements sont occupés à titre de résidence principale ou secondaire, ou mis en location de façon temporaire (dans le cas d'expatriation par exemple) par leurs propriétaires. La

principale raison évoquée pour la location est la flexibilité et la liberté d'usage de l'appartement possédé, suivi par des raisons financières.

- En cas d'impossibilité de louer meublé 2/3 des appartements n'iraient pas à la location de longue durée. Parmi ces appartements, la moitié resterait vide.
- La location meublée est une solution temporaire pour 75% des propriétaires.

III. Le cadre juridique applicable à la location meublée :

a. Le régime juridique applicable

La location meublée est régie essentiellement par les articles 1714 à 1762 du Code Civil, sauf dérogation contractuelle précisée dans le bail. Il s'agit donc d'un régime de grande liberté.

En parallèle, les dispositions des articles L 631-7 et L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation lui sont également applicables, avec cependant des interprétations différentes entre la Mairie de Paris et les professionnels de la location meublée.

b. Les interprétations possibles

L'article L 631-7, applicable aux villes de plus de 200.000 habitants (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Nice, Toulon, Grenoble, Strasbourg, etc... en faisant partis) dispose que :

« Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable ».

Peut-on en déduire, comme le fait la Mairie de Paris, que la location meublée est soumise à autorisation préalable à Paris ?

- Oui, si l'on considère que l'usage d'un appartement loué meublé n'est pas un usage d'habitation ou de logement.
- Non, si l'on considère qu'une location meublée ne change pas la nature de l'usage qui est fait du bien et que celui-ci reste un logement avec tout ses attributs, avec des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, toilettes.

La loi ne permet pas d'exclure les appartements meublés d'un usage « habitation ». L'article L 631-7, souvent utilisé pour justifier la nécessité d'obtenir une autorisation préalable, stipule :

« Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leur annexes, y compris... les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ».

Ainsi rédigé, l'article L 631-7 vise toutes catégories de logements, y compris les locaux meublés au titre de la résidence principale et suscite de par sa rédaction deux interprétations :

- La première consistant en une interprétation littérale, y compris voulant ici dire « notamment » ce qui introduit une liste ouverte d'exemples;

- La seconde consistant en une interprétation restrictive, y compris étant interprété comme voulant dire « dès lors que » ce qui justifie, pour les tenants de cette interprétation, que seuls les meublés donnés en location dans les conditions de l'article L 632-1 sont autorisés.

L'interprétation littérale est confirmée par une réponse ministérielle.

A une question écrite posée, le 27 juillet 2010, par Monsieur le député Goasguen, Monsieur Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme a répondu qu'aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour les locations saisonnières, confirmant ainsi l'interprétation littérale de l'article L 631-7.

Texte complet de la question et de la réponse du Secrétaire d'Etat au logement :

Claude Goasguen - Question N° 85351 au Ministère du Logement

Question soumise le 27 juillet 2010

M. Claude Goasguen attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sur les locations de courte durée. A Paris, l'afflux de touristes est tel que de nombreux habitants louent leurs logements pour de courtes durées. Il souhaite savoir quel est le statut de ces locations et comment on les déclare.

Réponse émise le 16 novembre 2010

L'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs exclut de son champ d'application les locataires à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1 relatif à l'obligation faite au bailleur, de fournir un dossier de diagnostic technique. Toute location saisonnière échappe donc automatiquement à cette loi. Le régime juridique normalement applicable à la location saisonnière est celui des articles 1709 et suivants du code civil. Toutefois, l'article L. 324-2 du code du tourisme, dans sa version issue de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, prévoit que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ». Enfin, aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour ce type de location saisonnière. (NDR : Dernière phrase souligné par le rédacteur)

A tout le moins, les différentes interprétations possibles du L 631-7 et la réponse ministérielle ne permettent pas, ni au propriétaire, ni aux professionnels, de comprendre une réglementation applicable en théorie depuis 2005, peu explicite, et jamais vraiment expliquée ou débattue.

c. Les conséquences d'un cadre juridique complexe :

Comme nous l'avons dit précédemment, l'enquête OPINIONWAY-APLM montre que :

- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un seul appartement qu'ils louent ;
- 66 % des propriétaires ne remettraient pas leur appartement sur le marché de la location vide s'ils ne pouvaient le louer meublé ;
- 74 % des propriétaires évoquent en priorité une autre raison que le rendement locatif comme motivation première à la location meublée.

S'il apparait légitime de répondre à la demande de logement locatif de longue durée, il apparait nécessaire de s'interroger sur les freins qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 sur le dynamisme du marché de la location vide.

Bon nombre des propriétaires qui s'adressent aux professionnels membres de l'APLM se détournent de la location vide après avoir subi le traumatisme d'une location qui s'est mal passée. D'autres décident de laisser le logement vide ce qui explique le nombre très élevé de logements vacants à Paris.

La protection du locataire qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 au détriment de celle du bailleur a eu un autre effet pervers : le niveau des garanties demandées au locataire d'un logement vide.

Ce niveau de garanties est tel qu'il interdit, même aux candidats solvables, l'accès à un logement.

D'autre part, le mécanisme de la compensation prévue à l'article L 631-7 du CCH est porteur de nombreuses dérives ou conséquences pernicieuses.

Parmi les dérives possibles, citons l'achat de locaux commerciaux en RDC, sur cour ou sur rue dans des rues calmes car déjà en voie de désertification commerciale, pour les transformer en location meublée. La demande de location de courte durée est inhérente à l'attractivité de Paris. Il paraît difficile de l'interdire sans faire naître un mécanisme de contournement.

Parmi les conséquences pernicieuses, citons le risque de voir s'éparpiller des locaux ayant un usage « autre » au sein d'immeubles d'habitation, faisant ainsi naître de nouveaux conflits au sein des copropriétés, sans que les règles de la compensation puissent réellement l'éviter.

Pour comprendre ce risque, raisonnons sur une demande de changement d'usage, avec compensation, faite par un propriétaire d'un appartement dans un immeuble où le règlement de copropriété n'interdit pas la location meublée.

Il s'agit de l'immense majorité des immeubles à Paris. Un arrêt récent, rendu le 8 juin 2011, par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation, a réputé non-écrite une clause d'un règlement de copropriété interdisant la location meublée, ce qui ne fera qu'augmenter le nombre d'immeubles où la location meublée ne peut être interdite.

Le propriétaire introduit sa demande et compense de telle sorte que le changement d'usage devienne définitif. Celui-ci se fera sans qu'il soit nécessaire de demander une autorisation en assemblée générale, le règlement ne l'interdisant pas.

Le propriétaire loue son appartement meublé, en toute conformité avec l'interprétation de la Mairie de Paris, puis décide après plusieurs années de vendre son bien. Lors de la vente, l'appartement est affecté à un usage autre que l'habitation, puisqu'il y a eu compensation.

Dans cette hypothèse rien ne garantit que le nouvel acquéreur ne profite de cet usage « autre » pour arrêter la location meublée et faire autre chose tel que le stockage en étage ou une activité professionnelle. Que pourra-t-on lui dire ?

Il s'agit bien d'une conséquence pernicieuse et d'une source de nouveaux conflits au sein des copropriétés.

Cette conséquence pernicieuse n'est pas vraie pour les autres usages que la location meublée, qui eux sont plus clairement interdits pas les règlements de copropriété.

Citons également parmi les risques d'une interprétation restrictive de l'article L 631-7:

- L'inadaptation de la compensation qui rend le changement d'usage définitif, alors que la décision de louer meublé peut n'être que temporaire. Il apparaît peu adapté de faire perdre définitivement l'usage d'habitation à un local qui ne perd, du fait de sa mise en location meublée, aucun de ses attributs de l'habitabilité : salon, chambre, cuisine, salle de bain, etc...
- L'inadaptation de la compensation qui pousserait à ne faire que de la courte durée une fois qu'elle serait obtenue, alors qu'en réalité, dans un même appartement, il y a souvent alternance de location de courte durée et de location de longue durée. Après changement d'usage, les propriétaires ne feraient plus que de la courte durée, ce qui ne pourrait qu'exacerber les difficultés de voisinage. L'alternance de la courte durée, plutôt l'été, et de la moyenne et longue durée, plutôt en automne et en hivers, favorise la quiétude du voisinage.
- L'essor des locations sans contrat, payées en espèce, commercialisées par des sites Internet mondialisés d'annonces de particulier à particulier.

IV. Les préconisations de l'APLM :

Il nous paraît possible de lister les objectifs communs à tous les acteurs de la location meublée, qu'ils soient propriétaires, professionnels, parisiens à la recherche d'un logement, étrangers en visite à Paris, et à la Mairie de Paris :

- Ne pas pénaliser les petits propriétaires privés qui louent en meublé, pour de multiples raisons, propres à chacun d'entre eux ;
- Eviter la spéculation par des sociétés qui industrialisent la location en meublé ;
- Maintenir une offre quantitative d'hébergements meublés en adéquation avec la nécessaire demande que fait naître l'attractivité de Paris ;
- Trouver un mécanisme de régulation basé sur la qualité et qui soit compatible avec la demande de logements locatifs de longue durée ;
- Garantir la quiétude des copropriétés;
- Eviter la disparition des acteurs locaux au profit de sociétés mondialisées ;
- Concentrer les moyens de régulation sur les véritables gisements de logements potentiels. Les focaliser sur les propriétaires « industriels » plutôt que sur les milliers de petits propriétaires au risque de procédures longues et coûteuses ;
- Eviter les mesures qui pourraient conduire à une croissance de l'activité souterraine.

Prenant en compte les objectifs énumérés ci-dessus, l'APLM suggère les directions suivantes pour la mise en œuvre de la régulation recherchée :

- I. Revoir la fiscalité afin de mettre sur un pied d'égalité la location meublée et la location en meublé de tourisme. Actuellement les abattements sont respectivement :
 - Location meublée micro BIC = 50 %
 - Location meublée en meublé de tourisme déclaré en Mairie = 71 %

Cela laisse à penser que l'on souhaite favoriser le meublé de tourisme.

- II. Adapter la loi de 89 aux réalités du marché et favoriser d'avantage le retour des locaux vacants (appartements ou bureaux) vers le marché de la location.
- III. Exclure l'habitation principale de toute contrainte supplémentaire à celles existantes dans le code civil.
- IV. Créer pour les appartements qui ne sont pas la résidence principale du propriétaire, une franchise destinée à distinguer les petits propriétaires, des multi-propriétaires professionnels ou « industriels ». Cette franchise pourrait être basée sur le nombre de biens ou la surface cumulée de ces biens détenus par foyer fiscal. Elle permettrait aux petits propriétaires d'investir dans immobilier

Une telle franchise aurait pour effet de limiter la spéculation des investisseurs professionnels tout en permettant aux petits propriétaires de conserver la souplesse nécessaire à la gestion et l'utilisation de leurs biens : Pour leur retraite ; Pour un projet familial ; Pour disposer d'une résidence secondaire ou d'un pied à terre à Paris ; Pour disposer d'un complément de revenus ; Pour répondre à un besoin temporaire ; Etc..

- V. Favoriser l'adhésion à une charte de qualité et/ou un label pour les biens loués meublés (à l'instar des chambres d'hôtes), en liaison avec des professionnels Répondant eux-mêmes à des règles déontologiques.

Les professionnels parisiens sont les mieux à même de participer à la mise en œuvre des différents aspects de la régulation. . L'intervention des professionnels pourrait porter sur :

- La collecte des taxes diverses et en particulier de la taxe de séjour, mal connues par les propriétaires.
- les relations avec les syndic et les copropriétés afin de garantir le respect des chartes de qualité et de quiétude.

V. Conclusion :

Le marché de la location meublée répond à un besoin sociétal qui ne peut que perdurer. Ce besoin est mondial et Paris ne peut pas rester à l'écart des demandes liées aux nouvelles mobilités.

En ce sens, l'attractivité de Paris et en parallèle une réglementation restrictive mal comprise, difficilement applicable, ne pourraient que faire émerger un marché caché où les appartements meublés seraient commercialisés par des sociétés mondialisées.

Internet favorise déjà l'émergence de ces sociétés. Le contournement d'une réglementation inadaptée ne pourrait, à titre d'effet secondaire, qu'accélérer leur développement, ce qui n'irait pas dans le sens de la régulation souhaitée par tous.

L'APLM pense que l'on doit satisfaire le besoin en logements en remettant davantage de locaux vacants (appartement ou bureaux) sur le marché de la location en même temps que le besoin en hébergements temporaires né des nouvelles mobilités.

Pour favoriser la cohabitation de ces 2 besoins, une régulation des logements temporaires est possible. Pour réussir sa mise en œuvre il faudra nécessairement s'appuyer sur des professionnels parisiens, volontaires pour entreprendre un dialogue sur les mesures à mettre en œuvre.